



Nouvelle démonstration de la pertinence du modèle de centre commercial du groupe Galimmo Real Estate en 2022

- ✓ Revenus locatifs bruts 2022 : 70,6 M€, en hausse de 6,0%
- ✓ Patrimoine immobilier valorisé à 1 104 M€ (hors droits) à fin 2022, en progression de 1,8%
- ✓ Maintien d'une situation financière solide avec un ratio LTV net consolidé de 28,5%
- ✓ Dynamique soutenue de l'activité locative avec un total de 12,8 M€ de loyers contractés en France et au Belux
- ✓ Bonne marche de l'activité de développement
 - Restructurations de surfaces permettant d'accueillir de nouvelles locomotives et enseignes attractives au Centre Commercial Ermont, à Shop'in Houssen, et dans les centres de Villers-Semeuse, Flers et Dole
 - Poursuite des programmes de rénovation dont le nouveau parcours clients livré au Shopping cora Rocourt
- ✓ Accélération de la mise en œuvre du programme RSE « Engagé pour demain »

Bruxelles, le 16 février 2023 – Le groupe Galimmo Real Estate, spécialisé dans l'immobilier de commerce et la valorisation de centres commerciaux en France et au Belux, publie ce jour les indicateurs clés de son activité en 2022 et commente les réalisations de l'année.

Le groupe Galimmo Real Estate opère un portefeuille de 60 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora¹ en Belgique, en France et au Luxembourg. Sa filiale française Galimmo SCA, société foncière cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, détient et gère 52 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en France. Les résultats annuels 2022 de Galimmo SCA, publiés ce jour, sont disponibles dans la rubrique Finance du site www.galimmo-sca.com.

Eric Ravoire, Directeur Général de Galimmo Real Estate, a déclaré : « Galimmo Real Estate a réalisé une bonne performance opérationnelle sur l'ensemble de l'année 2022. Restée soutenue, l'activité locative s'est traduite par une nouvelle hausse des loyers annualisés. Nous avons continué de renforcer notre offre dans les secteurs de l'alimentation et de la restauration ou encore de la santé et de la beauté et d'intégrer de nouvelles formes de commerce, comme la vente de produits recyclés et de seconde main.

¹ Dont 59 en propriété et 1 en gestion pour compte de tiers.

Forts de notre situation financière solide et des perspectives liées à notre portefeuille de centres que nous redéveloppons et modernisons année après année, nous restons totalement mobilisés sur nos priorités opérationnelles que sont la gestion dynamique et nos programmes d'extension et de rénovations, conçus au cas par cas et avec nos parties prenantes. Notre ambition est que nos centres continuent à jouer leur rôle économique et social structurant pour leur territoire. Pour cela, nous nous appuyons également sur notre démarche "Engagé pour demain" que nous intégrons pleinement tant dans nos programmes d'investissement que dans nos choix en matière d'offre, d'animation et de nouveaux usages implantés dans nos centres.»

Indicateurs clés 2022²

Les revenus locatifs bruts 2022 du groupe Galimmo Real Estate s'élèvent à 70,6 millions d'euros (contre 66,6 millions d'euros en 2021), en hausse de 6,0%. L'entité française Galimmo SCA et les activités en Belux du Groupe contribuent respectivement à hauteur de 63% et 36% du total des revenus locatifs bruts 2022.

La valeur du patrimoine des 59 centres commerciaux³ du Groupe s'élève à 1 104 millions d'euros (hors droits) au 31 décembre 2022, en progression de 1,8%. Les centres commerciaux de Galimmo SCA en France et les sites en Belgique représentent respectivement 62% et 38% du total.

Le patrimoine comprend 19 centres de Shopping convivial⁴ et 40 galeries de Proximité renouvelée⁵. Au 31 décembre 2022, ces deux catégories représentent respectivement 86% et 14% de la valeur totale.

À fin décembre 2022, la situation financière de Galimmo Real Estate demeure solide avec un ratio de LTV net consolidé stable de 28,5%. Le 10 février 2023, Galimmo SCA et trois sociétés foncières belges du Groupe⁶ ont souscrit auprès d'un pool de prêteurs, dont principalement Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas, ING Bank N.V. et BNP Paribas Fortis⁷, un nouvel emprunt bancaire hypothécaire structuré sous format *Sustainability Linked Loan* d'un montant total de 385,3 millions d'euros à échéance de 5 ans. Sur ce total, Galimmo SCA a tiré 203,1 millions d'euros permettant de rembourser l'intégralité de son emprunt hypothécaire qui arrivait à échéance le 29 septembre 2023 et dispose d'une ligne de crédit de 30 millions d'euros destinée aux programmes d'investissements. Les trois sociétés foncières belges ont tiré un total de 152,2 millions d'euros pour rembourser leurs encours.

Activité locative soutenue

En 2022, l'activité locative en France et au Belux reste dynamique avec 232 signatures (dont 80 renouvellements de baux) pour un montant total de 12,8 millions d'euros de loyer minimum garanti et une surface⁸ globale de de 43 994 m².

Les loyers annualisés bruts⁹ des centres commerciaux détenus en France et en Belgique progressent de 4,3% pour atteindre 69,6 millions d'euros contre 66,7 millions d'euros au 31 décembre 2021. S'agissant des loyers en

² Données non auditées.

³ Dont 52 en France et 7 en Belgique, étant précisé que Galimmo Real Estate ne détient pas le centre opéré au Luxembourg, qui est géré pour le compte de tiers.

⁴ Centres commerciaux qui rayonnent comme lieux de destination au sein de leur zone de chalandise.

⁵ Galeries positionnées sur une offre de services complémentaires à celle de l'hypermarché.

⁶ Dans lesquelles Galimmo SCA détient une participation indirecte de 15%.

⁷ La Banque Postale, Belfius Banque, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Crédit Industriel et Commercial, KBC Bank, Banque Internationale à Luxembourg, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts-de-France font également parti du pool de prêteurs

⁸ Les surfaces totales détenues ou gérées par Galimmo Real Estate s'élèvent à 212 400 m².

⁹ Hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et *specialty leasing*.

place, ce montant n'intègre pas les surfaces commercialisées au titre des baux signés avec prise d'effet postérieure au 31 décembre 2022.

À fin décembre 2022, le taux d'occupation financier s'établit à 93,7% (contre 94,7% à fin décembre 2021). Hors impact des surfaces libérées par l'enseigne Camaïeu en France, ce taux est stable. Sur les 15 boutiques libérées, 6 ont déjà été recommercialisées au titre de baux dont la prise d'effet est postérieure au 31 décembre 2022.

Poursuite de l'évolution du mix commercial et de la diversification de l'offre

Galimmo Real Estate a continué d'enrichir le mix commercial de ses centres afin de l'adapter à l'évolution des attentes de ses publics et du commerce. Ceci se traduit par une répartition sectorielle plus équilibrée et l'implantation de nouvelles enseignes plébiscitées par les clients.

Les nouveaux accords concernent notamment :

- L'offre Alimentation & Restauration étoffée avec de nouvelles enseignes comme Pokawa au Shopping cora Rocourt, Häagen Dazs à Shop'in Houssen ainsi que Columbus Café à Shop'in Houssen et Shop'in Witty. Enfin, l'enseigne McDonald's déjà présente en Belgique, s'est installée au Centre Commercial Ermont pour sa 1^{ère} implantation dans un site de Galimmo en France ;
- Le secteur de la Beauté & Santé avec, en France, de nouvelles signatures avec les enseignes Atol, Audio pour tous, La Boutique du Coiffeur, Optic 2000 et Qipao ainsi que trois agrandissements de pharmacie contractualisés sur les sites de Shop'in Pacé et des centres commerciaux Cora de Blois et de Dornach (sur une surface de plus de 1 000 m² pour ce dernier). En Belgique, un nouveau bail a été signé avec l'enseigne partenaire Hairdis et White & Care (centre de dentition et blanchiment) a choisi Shopping cora Anderlecht pour sa première implantation en centre commercial dans le pays ;
- La poursuite de la collaboration avec l'enseigne Action pour son installation au sein de Shopping cora Hornu en Belgique et du centre commercial Cora Dole en France. Au total, 7 magasins Action seront exploités dans les centres de Galimmo ;
- Histoire d'Or, avec la signature de 4 nouveaux baux en France (notamment pour le Centre Commercial Ermont, Shop'in Houssen et le centre d'Alès) et 1 en Belgique au Shopping cora La Louvière.

Une démarche de développement soutenue et raisonnée, déployée dans le temps

Galimmo Real Estate déploie depuis sa création une démarche de développement raisonnée, adaptée à chacun des territoires. En 2022, Galimmo a livré en France plusieurs projets structurants permettant d'accueillir de nouvelles locomotives et enseignes attractives au Centre Commercial Ermont, à Shop'in Houssen ainsi que dans les centres de Villers-Semeuse, Flers et Dole.

En Belgique, Galimmo a inauguré le nouveau parcours clients et le nouveau design du centre Shopping cora Rocourt.

Les investissements de l'exercice 2022 se sont élevés à 28,7 millions d'euros.

À fin décembre 2022, le portefeuille de projets, principalement composé de programmes déjà autorisés et de projets de restructuration de surfaces existantes, le cas échéant en lien avec l'hypermarché Cora, représente une valeur d'investissement de 100,1 millions d'euros pour la France et la Belgique (respectivement 66,0 et 34,1

millions d'euros). Compte tenu des nombreuses livraisons intervenues en 2022, seuls restent engagés pour un montant de 4,7 millions d'euros les projets suivants¹⁰ :

- Les travaux de restructuration de Shop'in Witty en France ;
- Le programme de restructuration de Shopping cora Hornu en Belgique.

Le reste du pipeline se répartit entre 64,0 millions d'euros de projets maîtrisés et 31,3 millions d'euros de projets identifiés. Galimmo Real Estate prépare l'engagement de nouveaux projets.

Perspectives

En 2023, le Groupe devrait bénéficier des nombreuses signatures de baux réalisées, des programmes de redéveloppement achevés ainsi que de la livraison en cours d'année de la restructuration du site d'Hornu en Belgique et de Shop'in Witty en France.

Le bilan financier de Galimmo Real Estate reste solide avec une maturité de la dette étendue à 2028. Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et sa discipline de développement maîtrisée, le Groupe peut se consacrer activement à la poursuite du déploiement de ses plans d'actions prioritaires visant à :

- Commercialiser les surfaces disponibles et les projets ;
- Adapter le mix enseigne aux modes de consommation et élargir l'activité et les usages des centres ;
- Préparer l'engagement de nouveaux programmes ;
- Poursuivre et étendre sa démarche de progrès continu dans le domaine de la RSE, avec le déploiement de son programme « Engagé pour Demain » et l'élaboration de sa trajectoire de décarbonation ;
- Mettre en place les mesures d'améliorations de la performance énergétique de ses centres.

À propos de Galimmo Real Estate

Galimmo Real Estate, société foncière de droit belge, détient et opère des lieux de vie et de commerce co-conçus avec leurs publics. Sa plateforme de 60 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora et situés en Belgique, en France et au Luxembourg représente une valeur (hors droits) de 1,1 milliard d'euros au 31 décembre 2022.

Pour plus d'information sur la société

Contact

Thomas Hainez
Directeur financier
Tél : + 33 1 53 20 86 88
thainez@galimmo.com

Contacts Presse

Isabelle Laurent
Tél : +33 1 53 32 61 51 / +33 6 42 37 54 17
isabelle.laurent@oprgfinancial.fr

Frédéric Vincent
Tél : +33 6 29 27 69 48
frederic.vincent@omnicomprgroup.com

Les annonces et publications du Groupe Galimmo Real Estate sont mises à disposition sur le site www.galimmo.com.

¹⁰ Galimmo Real Estate distingue les programmes d'investissement en cours de réalisation (projets engagés), les projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de pré-commercialisation qui bénéficient de la maîtrise du foncier (projets maîtrisés) et les projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier (projets identifiés).

Les annonces et publications financières de sa filiale française cotée Galimmo SCA sont mises à disposition sur le site www.galimmo-sca.com/ rubrique Finance.